

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 lutego 2018 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

| | |
|-----------------|--|
| Przewodniczący: | SSO Mariola Wojtkiewicz |
| Sędziowie: | SO Marzenna Ernest SO Małgorzata Grzesik (spr.) |
| Protokolant: | sekr. sądowy Anna Grądzik |

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 1 lutego 2018 roku w S.

sprawy z powództwa **B. K., K. G., M. M. (1), P. M.**

przeciwko (...) **Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P.**

o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy ewentualnie o zapłatę czynszu

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 30 maja 2017 roku, sygn. akt I C 1567/13

1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I w ten sposób, że otrzymuje on brzmienie: zasądza od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P. na rzecz powodów:

a. B. K. kwotę 1966 zł 66 gr (tysiąc dziewięćset sześćdziesiąt sześć złotych sześćdziesiąt sześć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 6 kwietnia 2012r.;

b. K. G. kwotę 1966 zł 66 gr (tysiąc dziewięćset sześćdziesiąt sześć złotych sześćdziesiąt sześć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 6 kwietnia 2012r.;

c. M. M. (1) i P. M. solidarnie kwotę 1966 zł 67 gr (tysiąc dziewięćset sześćdziesiąt sześć złotych sześćdziesiąt siedem groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 6 kwietnia 2012r.;

i w tym zakresie powództwo główne oddala;

2. oddala apelację w pozostałym zakresie;

3. zasądza od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P. na rzecz powodów:

a. B. K. kwotę 300 zł (trzysta złotych);

b. **K. G. kwotę 300 zł (trzysta złotych);**

c. **M. M. (1) i P. M. solidarnie kwotę 300 zł (trzysta złotych)**

tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO Marzenna Ernest SSO Mariola Wojtkiewicz SSO Małgorzata Grzesik

Sygn. akt II Ca 974/17

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 30 maja 2017 r. Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie:

I. zasądził od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P. na rzecz powodów B. K., K. G., M. M. (1) i P. M. solidarnie kwotę 5.900 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 06 kwietnia 2012 r do dnia zapłaty,

II. oddalił powództwo w pozostałej części,

III. zasądził od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 882 zł tytułem zwrotu kosztów procesu,

IV. nakazał pobrać od powodów solidarnie na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie kwotę 893 zł tytułem części nieuiszczonych kosztów sądowych,

V. nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie kwotę 195,83 zł tytułem części nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sąd Rejonowy oparł powyższe orzeczenie na następującym stanie faktycznym i rozważaniach prawnych:

Powodowie B. K., K. G. oraz małżonkowie M. M. (1) i P. M. od dnia 12 lutego 2008 r. są współwłaścicielami nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr (...) położonej w miejscowości W. gmina D. – każdy w udziale 1/3 części.

Przez ww. nieruchomość do dnia 27.10.2014 r. przebiegała przesyłowa linia energetyczna oraz była posadowiona na niej stacja transformatorowa, należące do pozwanej (...) spółki z o.o. w P..

Wyrokiem z dnia 9 lutego 2000 r. wydanym w sprawie o sygnaturze akt I C 1414/98 Sąd Okręgowy w Szczecinie zasądził od pozwanej (...) Spółki Akcyjnej w S. na rzecz powodów B. i E. G. solidarnie kwotę 19.008 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 05.10.1998 r ; ustalił , że pozwany zobowiązany jest płacić powodom solidarnie czynsz dzierżawny za każdy miesiąc poczynając od 01.10.1998 r w wysokości stanowiącej równowartość aktualnej na dany miesiąc ceny 1931,70 kWh z odsetkami ustawowymi od każdej zaległej , miesięcznej raty , a także z odsetkami ustawowymi od każdej raty miesięcznej płatnej w przyszłości w wypadku zwłoki w jej płatności; umorzył postępowanie w zakresie ustalenia wysokości zapłaty czynszu za okres od dnia 01.09.1995 r do 30.09.1998 r.; orzekł o kosztach procesu. Akta sprawy I C 1414/98 z uwagi na upływ czasu zostały zniszczone.

Powodowie wzywali pozwaną do zapłaty kwoty dochodzonej pozwem , jednakże bezskutecznie E. O. Sp. z o. o w P. jest następcą prawnym (...) S.A w P. , która z kolei jest następcą prawnym (...) S.A z siedzibą w S. .

Wartość zrewaloryzowanego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną z nieruchomości powodów za okres od dnia 11.03.2008 r do dnia 27.10.2014 r wynosi kwotę 5.900 zł .

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał za częściowo uzasadnione roszczenie powodów dochodzone pozwem.

Sąd wskazał, że w sprawie bezsporne było, że powodowie od dnia 12 lutego 2008 r. są współwłaścicielami działki numer (...) położonej w miejscowości D., dla której Sąd Rejonowy Szczecin P. i Zachód w S. prowadzi księgę wieczystą numer (...). Okolicznością bezsporną było również to, że przez ww. nieruchomości do dnia 27.10.2014 r. przebiegała przesyłowa linia energetyczna oraz była posadowiona na niej stacja transformatorowa, należące do pozwanej (...) spółki z o.o. w P. . Z tych okoliczności powodowie wywodzili swoje żądanie, dodatkowo przywołując wyrok Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 9 lutego 2000 r. wydany w sprawie o sygnaturze akt I C 1414/98. Opierając się na treści powyższego wyroku powodowie wyliczyli należne im odszkodowanie za bezumowne korzystanie z ich nieruchomości, zgłaszając również żądanie ewentualne zasądzenia czynszu dzierżawnego. Sąd wskazał, że po ostatecznym sprecyzowaniu żądania, w piśmie procesowym z dnia 02.03.2015 r. powodowie domagali się zasądzenia od pozwanej wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania ze spornej nieruchomości przez pozwaną za okres od dnia 11.03.2008 r. do dnia 27.10.2014 r., cofając żądanie pozwu wykraczające poza dzień 27.10.2014 r.

Sąd wskazał, że przywoływany przez strony wyrok Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 9 lutego 2000 r, sygn. akt I C 1414/98, ma moc wiążącą tylko pomiędzy stronami postępowania, a więc poprzednikiem prawnym pozwanej - (...) SA oraz powodami – ówczesnymi współwłaścicielami nieruchomości tj. małżonkami B. i E. G.. Dlatego za bezskuteczne Sąd uznał twierdzenia, iż wyrok ten wiąże również strony niniejszego postępowania oraz że wyrokiem tym Sąd przyznał pozwanej spółce tytuł prawny do nieruchomości. Sąd zaznaczył, że pozwana w żaden sposób nie wykazała, iż posiada tytuł prawny do korzystania z nieruchomości powodów. Niemożliwym również było przeprowadzenie dowodu z akt sprawy I C 1414/98 z uwagi na upływ czasu do archiwizacji akt. Tym samym Sąd uznał, iż w okresie objętym żądaniem pozwu, pozwana spółka korzystała z nieruchomości powodów w sposób bezumowny, a zatem powodom jako współwłaścicielom nieruchomości należy się odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości. Roszczenie dochodzone pozwem okazało się być zatem usprawiedliwionym co do samej zasady.

Sąd powołał przepis art. 224 §1 i §2 k.c. oraz art. 225 k.c. oraz podał, że co do wysokości należnego odszkodowania powodowie zawnioskowali dowód z opinii biegłego sądowego ds. wyceny nieruchomości, który wyliczył wysokość należnego im odszkodowania za okres od dnia 11.03.2008 r. do dnia 27.10.2014 r. na kwotę 5.900 zł . Pomimo kwestionowania wyliczeń wskazanych w opinii przez obie strony, biegły w przeprowadzonych dwóch uzupełniających opiniach podtrzymał swoje stanowisko. Ostatecznie treść opinii biegłego nie została skutecznie zakwestionowana przez żadną ze stron.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd uznał zatem dowód z opinii pisemnej biegłego sądowego za w pełni wiarygodny. Dlatego też w punkcie I sentencji wyroku Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 5.900 zł , oddalając bezzasadne żądanie pozwu w pozostałej części, o czym orzekł w punkcie II sentencji wyroku .

O odsetkach od dochodzonego roszczenia Sąd orzekł w oparciu o art. 455 k.c. uwzględniając, iż powodowie wezwali pozwaną do zapłaty dochodzonego roszczenia pismem z dnia 9.03.2012 r , nadanym listem poleconym w dniu 22.03.2012 r. Stąd też zasadnym w ocenie Sądu jest zasądzenie odsetek od dnia 6.04.2012 r tj. po upływie 7 dni od daty doręczenia wezwania do zapłaty .

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął w pkt III wyroku, na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c., uznając, iż powodowie wygrali niniejszą sprawę w około 18%, w pozostałym zakresie sprawę wygrała pozwana (82%).

Kierując się powyższymi przesłankami w punkcie IV i V wyroku Sąd orzekł o nieuiszczonych kosztach sądowych .

Apelację od powyższego wyroku wywiodła pozwana i zaskarżając go w części tj.: w zakresie punktu I. i punktu V. wniosła o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa w całości, zasądzenia od powodów solidarnie na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania, w tym opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł oraz zasądzenia od powodów na rzecz Skarbu Państwa dodatkowo zwrotu kwoty 195,83 zł. Nadto pozwana wniosła o zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu przed sądem drugiej instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Zaskarżonemu orzeczeniu pozwana zarzuciła naruszenie:

1.art. 7 k.c. poprzez jego błędne niezastosowanie, co w konsekwencji doprowadziło do błędnego przyjęcia przez Sąd, że przez cały okres objęty pozwem pozwana (...) Sp. z o.o. działała w złej wierze, pomimo że strona powodowa nie przedstawiła żadnego materiału dowodowego w tym zakresie,

2. art. 225 k.c. poprzez jego nieuzasadnione zastosowanie i przyjęcie, że może on stanowić podstawę zasądzenia na rzecz strony powodowej należności za cały okres objęty pozwem, pomimo że domniemanie dobrej wiary nie zostało obalone, a tym samym nie było podstaw by uznać, że pozwana posiadała służebność przesyłu w złej wierze,

3. art. 224 § 1 k.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez jego nieuzasadnione niezastosowanie i zasądzenie na rzecz strony powodowej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za cały okres objęty pozwem, pomimo że strona powodowa nie udowodniła, że przez cały ww. czas pozwana pozostawała w złej wierze,

4. art. 358(1) § 1 i 3 k.p.c. poprzez zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kwoty zwaloryzowanej, pomimo że w sprawie nie występowały przesłanki uzasadniające waloryzację świadczenia,

5. art. 321 § 1 k.p.c. poprzez zasądzenie od strony pozwanej na rzecz powodów odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia 6 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty pomimo, że powodowie nie sformułowali takiego żądania, a nadto „odsetki ustawowe za opóźnienie” zostały wprowadzone do art. 481 k.c. dopiero w roku 2016,

6. art. 328 § 2 k.p.c. poprzez nieprzedstawienie w uzasadnieniu wyroku żadnych przyczyn, które miałyby uzasadniać nieuwzględnienie podniesionego przez pozwaną zarzutu zasiedzenia.

W uzasadnieniu zarzutów wyrażonych w pkt 1- 3 pozwana wskazała, że skoro strona powodowa domagała się zapłaty wynagrodzenia w oparciu o przepis odnoszący się do podmiotu działającego w złej wierze, to winna była tę złą wiarę wykazać. Z ostrożności procesowej pozwana podkreśliła, że okoliczności sprawy uzasadniały przekonanie pozwanej o tym, że działała w dobrej wierze. O powyższym świadczy fakt, że korzystanie ze spornej nieruchomości zostało uregulowane w wyroku wydanym w sprawie toczącej się pomiędzy poprzednikiem prawnym pozwanej a wcześniejszymi właścicielami nieruchomości. Dodała także, że na posiedzeniu w dniu 11 maja 2017 r. powód złożył następujące zeznanie: „Gdy nabyliśmy nieruchomość mieliśmy świadomość, że na tej nieruchomości stoi rozdzielnia - transformatorownia i przebiega linia wysokiego napięcia. Poprzedni właściciel pokazał nam wyrok Sądu i powiedział, iż z tego powodu E. płaci mu wynagrodzenie o równowartości 2.000 kV. Byliśmy przekonani, że w sytuacji nabycia praw do nieruchomości te pieniądze E. będzie płaciła nam. Ja udałem się do E., gdzie właściwie się ucieszyli, że przyszedłem, ponieważ pieniądze przelewane na rzecz poprzedniego właściciela do nich wracały, nic nie wiedzieli o zmianie właściciela.” Powyższe zdaniem pozwanej potwierdza, że pozostawała w dobrej wierze, w tym także próbowała uiszczać należności objęte wcześniejszym wyrokiem. Ujmując powyższe inaczej - skoro pozwana dysponowała określonym orzeczeniem uprawniającym do korzystania z gruntu, a jednocześnie uiszczała należności, to nie miała powodu by przyjmować, że działa w złej wierze.

Pozwana podkreśliła, że zgodnie z orzecznictwem sądów powszechnych: „przyjmuje się, że domniemanie dobrej wiary może być dopiero obalone przez wykazanie, że stan faktyczny jest inny, niż domniemanie nakazuje uznawać, a zatem niezbędne jest przeprowadzenie dowodu przeciwności. Poddanie w wątpliwość stanu dobrej wiary nie pozwala jeszcze na dokonanie ustalenia innego niż nakazane domniemaniem ustalenie dobrej wiary. Domniemanie zawarte w art. 7 k.c. nakazuje zatem rozstrzygnąć na korzyść dobrej wiary sytuację, gdy zgromadzony i prawidłowo oceniony materiał dowodowy nie wystarcza do usunięcia niepewności co do dobrej lub złej wiary (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2017r., II CSK 157/16).

Pozwana zwróciła również uwagę na treść art. 225 zd. 1 k.c. wskazując, iż powodowie nie byli uprawnieni do dochodzenia od pozwanej wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości za okres od 11 marca 2008 r. do 27 października 2014 r., a tym samym zasądzenie świadczenia za ten okres jest bezzasadne.

Uzasadniając zarzut naruszenia art. 358(1) § 1 i 3 k.p.c. pozwana wskazała, że zasądzona przez Sąd I instancji kwota wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest kwotą ustaloną przez biegłego. Z treści opinii biegłego wynika, że kwota ta odpowiada świadczeniu objętemu waloryzacją. Pozwana podniosła, że podstawowym warunkiem uprawniającym do odstąpienia od zasady nominalizmu jest, w pierwszej kolejności, zaistnienie istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza, która nie miała miejsca w niniejszej sprawie. Powołała się przy tym na wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 stycznia 2014 r., sygn. akt I ACa 867/13. Pozwana podkreśliła, że w niniejszej sprawie nie zaszły warunki z art. 358 § 3 k.c. i nie może być mowy o nadzwyczajnej sytuacji, która doprowadziła do zmiany siły nabywczej pieniądza, od 2001 r. z obowiązującą w naszym kraju walutą nie dzieje się nic tak gwałtownego czy niespodziewanego, co uzasadniałoby waloryzację świadczenia ustalonego po denominacji. Brak było zatem w ocenie pozwanej racjonalnych podstaw do dokonania waloryzacji wynagrodzenia powodów. W orzecznictwie sądów powszechnych przyjmuje się, że: „Zwlekkanie z wytoczeniem roszczenia o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie może uzasadniać podwyższania tegoż wynagrodzenia, ustalanego z uwzględnieniem wartości nieruchomości w poszczególnych okresach, wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług pomiędzy ostatnim rokiem, brany pod uwagę przy ustalaniu wynagrodzenia, a pierwszym (początkowym) rokiem” (wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 15 lutego 1994 r., I ACr 21/94).

W związku z powyższym zdaniem pozwanej dokonywanie waloryzacji w niniejszej sprawie było zupełnie nieuzasadnione.

Odnośnie zarzutu naruszenia art. 321 § 1 k.p.c. pozwana wskazała, że oprócz kwoty głównej w wysokości 5.900,00 zł Sąd pierwszej instancji zasądził na rzecz powodów także „ustawowe odsetki za opóźnienie od dnia 6 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty”. Rozstrzygnięcie jest bezzasadne także w zakresie należności odsetkowych. Pozwana zwróciła uwagę, że powodowie nie sformułowali żądania zapłaty „odsetek ustawowych za opóźnienie”, a tym samym zasądzać odsetki w ww. sposób Sąd I instancji wykroczył poza żądanie, co pozostaje w sprzeczności z treścią art. 321 § 1 k.p.c. Uzupełniająco pozwana podniosła, że regulacja przewidująca, że skutkiem nieuiszczenia należności w terminie jest możliwość dochodzenia „odsetek ustawowych za opóźnienie” weszła w życie w roku 2016. Powyższe również powoduje, że Sąd I instancji nie był uprawniony do tego, by zasądzić odsetki ustawowe za opóźnienie za okres sprzed roku 2016. Wobec powyższego wydane w sprawie rozstrzygnięcie jest bezzasadne także w zakresie należności odsetkowych.

Co do zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. pozwana zaznaczyła, że podniosła zarzut przedawnienia części roszczeń. W uzasadnieniu wydanego orzeczenia Sąd I instancji w żaden sposób nie odniósł się jednak w żaden sposób do podniesionego zarzutu. Sąd wprawdzie zwrócił uwagę, że taki zarzut został podniesiony (por. str. 2 uzasadnienia orzeczenia), niemniej jednak nie przedstawił swojego poglądu w tym zakresie. W przekonaniu pozwanej powyższe świadczy o naruszeniu przez Sąd I instancji art. 328 § 2 k.p.c. Treść wydanego wyroku nie pozwala bowiem na ustalenie przyczyn, ze względu na które Sąd nie uwzględnił podniesionego zarzutu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja doprowadziła jedynie do niewielkiej korekty zaskarżonego orzeczenia w zakresie sposobu zasądzenia na rzecz powodów ustalonej przez Sąd pierwszej instancji w punkcie I. sentencji zaskarżonego wyroku kwoty. Sąd pierwszej instancji zasądził bowiem od pozwanej na rzecz powodów B. K., K. G., M. M. (1) i P. M. solidarnie kwotę 5.900 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 6 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty. Zdaniem Sądu Okręgowego zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów powyższej kwoty w sposób solidarny nie było właściwe, w sytuacji gdy powodom B. K., K. G. oraz P. i M. M. (2) (łącznie) – przysługuje po 1/3 udziału w prawie własności w przedmiotowej nieruchomości, a roszczenie powodów ogólnie rzecz ujmując związane jest z korzystaniem przez pozwaną ze stanowiącej ich własność nieruchomości. Z tej też przyczyny Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 §1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w jego punkcie I. w ten sposób, że dokonał podziału zasądzonej na rzecz powodów kwoty stosownie do posiadanych przez powodów udziałów w nieruchomości. Rozstrzygnięcie to zawarto w punkcie 1. sentencji wyroku.

Poza powyższą zmianą zaskarżonego orzeczenia Sąd Okręgowy uznał, iż wniesiona apelacja nie mogła doprowadzić do zmiany zaskarżonego wyroku w zakresie postulowanym przez pozwaną.

Przechodząc do dalszych rozważań należy wskazać, iż w niniejszej sprawie powód wytoczył powództwo główne i ewentualne, przy czym powództwo główne okazało się nieuzasadnione i jako takie podlegało oddaleniu.

Powództwo ewentualne okazało się natomiast uzasadnione co do zasady i częściowo co do wysokości.

Otóż Sąd Okręgowy odmiennie niż to uczynił Sąd pierwszej instancji ocenił zaistniały w sprawie stan faktyczny uznając, iż strony niniejszego postępowania związane były umową dzierżawy przedmiotowej nieruchomości, z uwagi na rozstrzygnięcie zawarte w wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 9 lutego 2000 r. zapadłym pomiędzy poprzednikiem prawnym pozwanej oraz poprzednikami prawnymi strony powodowej (poprzednimi właścicielami nieruchomości) wydanego w sprawie I C 1414/98. W punkcie II. wyroku Sąd Okręgowy ustalił bowiem, że pozwany (poprzednik prawny pozwanej w tej sprawie) zobowiązany jest płacić powodom (poprzednikom prawnym strony powodowej w tej sprawie) solidarnie czynsz dzierżawy za każdy miesiąc poczynając od 1 października 1998 r. w wysokości stanowiącej równowartość aktualnej na dany miesiąc ceny 1931,70 kWh z odsetkami ustawowymi od każdej zaległej miesięcznej raty, a także z odsetkami ustawowymi od każdej raty miesięcznej płatnej w przyszłości w wypadku zwłoki w jej płatności, który to termin ustala się na 10 – go każdego miesiąca.

Z powyższego wyroku wynika, iż strony postępowania w sprawie I C 1414/98 łączyła umowa dzierżawy.

Dzierżawa została uregulowana w przepisach kodeksu cywilnego w art. 693 i nast. Stosownie do art. 693 §1 k.c. przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. Zgodnie z art. 694 k.c. do dzierżawy stosuje się odpowiednio przepisy o najmie z zachowaniem przepisów dotyczących dzierżawy. Zatem na mocy przywołanego przepisu odpowiednie zastosowanie znajduje art. 678 §1 k.c. stanowiący, iż w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy; może jednak wypowiedzieć najem z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia.

Art. 678 k.c. wymaga dla wstąpienia w stosunek najmu (odpowiednio także dzierżawy), aby nabywca rzeczy nabył ją w drodze czynności prawnej, co wyraźnie wynika ze sformułowania "w razie zbycia rzeczy". Niewątpliwie powodowie nabyli przedmiotową nieruchomość w drodze zawartej z poprzednimi właścicielami nieruchomości umowy, stąd też wstąpili w stosunek dzierżawy łączący pierwotnie poprzednika prawnego pozwanej z poprzednimi właścicielami nieruchomości. Drugą stroną umowy, stał się natomiast pozwany na skutek przekształceń podmiotowych, co było okolicznością bezsporną. W sprawie nie budziło wątpliwości, że stosunek ten w okresie objętym pozwem trwał, bowiem nie został wypowiedziany. W świetle przedstawionych okoliczności strona powodowa uprawniona była do dochodzenia czynszu dzierżawnego od pozwanej za okres objęty pozwem.

W tej sytuacji powództwo ewentualne co do zasady okazało się zasadne.

Jeżeli natomiast chodzi o wysokość roszczenia to sposób ustalenia wysokości czynszu dzierżawnego wynika wprost z wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 9 lutego 2000 r.

Nie powinno budzić wątpliwości, iż gdyby ustalać czynsz dzierżawny w sposób określony w punkcie II. wyroku Sądu Okręgowego z dnia 9 lutego 2000 r. to w okresie dochodzonym pozwem, a więc w okresie od dnia 11 marca 2008 r. do dnia 27 października 2014 r. byłby on wyższy niż kwota zasądzona zaskarżonym wyrokiem przez Sąd pierwszej instancji, tj. kwota 5.900 zł.

Wprawdzie należy zgodzić się z apelowującym, iż powodowie nie przedłożyli taryf obowiązujących w okresie dochodzonym pozwem. Należy jednak mieć na uwadze, iż bezsporna stawka wynikała z taryfy przedłożonej przez samego pozwanego. A mianowicie do pisma pozwanego z dnia 4 grudnia 2013r. została załączona taryfa, z której

wynikała cena 0,2023 zł za 1 kWh. Mając na uwadze to, że doświadczenie życiowe wskazuje, iż stawka ta rosła, a nie malała należało uznać, iż co najmniej w tej wysokości mogła być podstawą naliczania czynszu.

Wspomnieć należy, że stosownie do dyspozycji art. 384 k.p.c. sąd nie może uchylić lub zmienić wyroku na niekorzyść strony wnoszącej apelację, chyba że strona przeciwna również wniosła apelację.

W orzecnictwie wskazuje się, że powołane unormowanie stanowi ograniczenie kontroli sądu apelacyjnego. Określony w powołanym przepisie zakaz reformationis in peius ma doniosłe znaczenie dla skarżącego, gdyż stwarza mu gwarancję procesową, iż wywiedziona przez niego apelacja od błędnego wyroku nie pociągnie za sobą niekorzystnego z jego punktu widzenia rozstrzygnięcia sądu drugiej instancji. Gwarancja ta jest istotą instytucji zakazu reformationis in peius, umożliwiającą mu w sposób swobodny na korzystanie ze środków odwoławczych. Zakaz pogarszania sytuacji skarżącego nie istnieje tylko wówczas, gdy strona przeciwna także zaskarżyła wyrok sądu pierwszej instancji. Chodzi oczywiście o skuteczne wywiedzenie apelacji. Zakaz ten należy więc rozumieć w taki sposób, że w razie niewniesienia apelacji przez stronę przeciwną nie można pogorszyć sytuacji skarżącego. Co najwyżej wchodzi w rachubę oddalenie jego apelacji (por. wyrok SN z dnia 26 stycznia 2017 r.,

III PK 58/16; postanowienie SN z dnia 30 maja 2017 r, IV CZ 14/17).

Wobec powyższego zarzuty podniesione w apelacji nie mogły skutecznie doprowadzić do zmiany rozstrzygnięcia.

Odnosząc się jeszcze pokrótce do zarzutu naruszenia art. 321 §1 k.p.c. wskazać trzeba, że w pozwie powodowie wnieśli również o zasądzenie na ich rzecz odsetek ustawowych za zwłokę od dochodzonej przez nich kwoty liczonych od dnia 6 kwietnia 2012 r. Stąd też zarzut o braku sformułowania przez powodów żądania w zakresie zasądzenia odsetek ustawowych za opóźnienie okazał się chybiony. Nie ma przy tym znaczenia, że od dnia 1 stycznia 2016 r. w art. 481 k.c. zmieniono nazwę „odsetek ustawowych” na „odsetki ustawowe za opóźnienie”, albowiem przed dniem 1 stycznia 2016 r. odsetki te również przewidziane były w przypadku opóźnienie się wierzyciela w spełnieniu świadczenia pieniężnego.

Tak argumentując Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. apelację w pozostałym zakresie oddalił, o czym orzekł w punkcie 2. sentencji wyroku.

W punkcie 3. sentencji wyroku orzeczono o kosztach postępowania apelacyjnego w oparciu o art. 98 §1 i §3 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Pozwaną należało uznać za stronę przegrywającą postępowanie odwoławcze stąd też zasądzono od niej na rzecz powodów poniesione przez nich koszty tego postępowania stanowiące wynagrodzenie reprezentującego go radcy prawnego w wysokości 900 zł ustalone na podstawie §2 pkt 4 w zw. z §10 ust.1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1804 ze zm.) Uwzględniając iż każdy z powodów reprezentowany był przez tego samego pełnomocnika Sąd Okręgowy zasądził zatem od pozwanej na rzecz powodów B. K. i K. G. kwoty po 300 zł, zaś na rzecz powodów M. M. (1) i P. M. solidarnie kwotę 300 zł.

SSO Marzenna Ernest SSO Mariola Wojtkiewicz SSO Małgorzata Grzesik